

les nuisances provoquées par un locataire justifiaient, par leur caractère insupportable, la résiliation anticipée du bail du locataire perturbateur.

Dans le cas jugé par le Tribunal fédéral, il s'agissait d'un locataire qui avait pris la fâcheuse habitude de déranger ses voisins à toute heure du jour et de la nuit en tapant contre les murs, le sol et même la tuyauterie. Et comme cela ne semblait pas suffisant, le locataire incommodait également ses voisins en entreposant devant sa porte des objets personnels et des déchets qui gênaient le passage et enlaidissaient les allées.

La sagesse des juges, – et l'évidence! – ont amené les tribunaux à admettre que le comportement du locataire était effectivement suffisamment insupportable et à juger

qu'il n'avait pas à être toléré par les voisins. La résiliation anticipée du bail a par conséquent été validée. Comme le locataire contestait la réalité des nuisances qui lui étaient reprochées, le bailleur a dû présenter aux tribunaux un dossier solidement étayé. C'est ainsi que chaque nuisance dénoncée avait fait l'objet d'un courrier circonstancié du bailleur, doublé d'un courrier des voisins victimes des perturbations.

Les voisins ont toutefois dû prendre leur mal en patience...

En effet, les premières plaintes des locataires remontent à 2008 et l'arrêt du Tribunal fédéral confirmant le congé (anticipé!) a été rendu le 1^{er} mai 2013, soit cinq ans après!

Le droit de résilier de façon antici-

pée le bail d'un locataire perturbateur peut paraître bien théorique puisque, jusqu'à ce que justice soit rendue, le locataire a pu bénéficier, en pratique, d'une «prolongation» de son bail de plus de quatre ans, soit davantage que la durée maximale d'une prolongation de bail légale (qui est précisément de quatre ans pour les logements).

Cette situation peut prêter à sourire, sauf si l'on se trouve dans la situation des voisins «victimes» des perturbations.

Ce d'autant plus lorsque la loi prévoit expressément qu'aucune prolongation de bail n'est accordée lorsqu'un congé est donné en raison de graves manques d'égards envers les voisins! ■

*Patrick Blaser, avocat
patrick.blaser@borel-barbey.ch*

Déjà parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Divorce et copropriété: comment répartir la plus-value entre les époux?
Prestige Immobilier N° 58

Restitution de son logement: dans quel état?
Prestige Immobilier N° 57

Un courtier, combien ça coûte?
Prestige Immobilier N° 56

Séparation des époux: qui peut rester au domicile conjugal, qui doit le quitter?
Prestige Immobilier N° 55

Depuis le 1^{er} janvier 2012: nouvelles règles en matière de PPE,
Prestige Immobilier N° 54

Depuis le 1^{er} janvier 2012: protections accrues des entrepreneurs (hypothèques légales),
Prestige Immobilier N° 53

Nouveautés en droit immobilier depuis le 1^{er} janvier 2012: ce que vous devez absolument savoir,
Prestige Immobilier N° 51

Surélévation d'immeubles: mode d'emploi,
Prestige Immobilier N° 50

Comment liquider une copropriété en cas de divorce,
Prestige Immobilier N° 29

Comment planifier sa succession,
Prestige Immobilier N° 28

Résiliation immédiate du bail en cas de sous-location durable,
Prestige Immobilier N° 27

Nouveautés en matière de droit du bail,
Prestige Immobilier N° 26

Entrepreneurs impayés: L'immeuble en otage!,
Prestige Immobilier N° 25

Défauts de construction: comment agir efficacement contre l'entrepreneur,
Prestige Immobilier N° 24

Loyers abusifs; loyers usuraires?,
Prestige Immobilier N° 23

Comment garantir la commission du courtier?,
Prestige Immobilier N° 22

Quelles déductions fiscales pour les coûts de rénovation ?,
Prestige Immobilier N° 21

Portée de la clause d'exclusion de garantie,
Prestige Immobilier N° 20

Protection renforcée contre les résiliations abusives,
Prestige Immobilier N° 19

Conséquences pénales des dessous-de-table,
Prestige Immobilier N° 18

GEROFINANCE-DUNAND | RÉGIE DE LA COURONNE ET L'OMEGA EUROPEAN MASTERS

Cinq ans de partage

En plein cœur des Alpes suisses, l'incontournable tournoi de golf de Crans-Montana, «l'Omega European Masters», continue à séduire autant les légendes du golf, vainqueurs de tournois dans le monde entier, que les fidèles amateurs provenant des quatre coins du Globe. Plus de 51 200 spectateurs ont répondu présent, du 5 au 8 septembre, sur le prestigieux parcours Severiano Ballesteros. Une édition qui a attiré 6000 visiteurs de plus qu'en 2012, grâce notamment aux rayons du soleil des trois premiers jours, qui ont laissé place à une météo plus capricieuse le dernier jour de la compétition.

C'est donc tout naturellement que Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne a participé en tant que sponsor, pour la cinquième année consécutive, à cette 67^e édition.

En partenariat avec Edifea, Partner Real Estate et Valrès, le groupe immobilier suisse romand a accueilli 322 invités VIP dans sa loge située à l'Hospitality Village. Au cœur de cet événement exceptionnel, Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne a pu partager des moments de convivialité avec sa clientèle, pérennisant



ainsi ses relations, tant au niveau humain que commercial. Le cadre chaleureux a permis notamment d'élargir le réseau du groupe déjà connu pour ses compétences et prestations globales créatrices de synergie.

Cette compétition de renom a aussi permis de mettre en avant pour la première fois, auprès des visiteurs locaux et internationaux présents sur le green, le partenariat avec le réseau Barnes International Luxury Real Estate. Barnes Suisse, la marque de luxe du groupe, propose ainsi un accompagnement personnalisé et des prestations haut de gamme non seulement en Suisse, mais aussi dans les plus belles villes et les plus beaux lieux de villégiature du monde.

Par le biais de ses partenaires

Edifea, société spécialisée dans le management et la direction des travaux de construction et Valrès, spécialiste dans les fonds d'investissement, le groupe immobilier a accueilli notamment des investisseurs et des promoteurs venant de toute la Suisse romande. Le groupe Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne élargit ainsi la gamme de ses services immobiliers, de la conception à la réalisation de projets.

Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne œuvre au-delà des frontières suisses également à travers Partner Real Estate, lié au réseau international GVA Worldwide et spécialisé, entre autres, dans l'immobilier commercial pour des entreprises multinationales. ■